

dTest: Rozkaz k vyklizení - začátek konce neoprávněného bydlení?

3.2.2026 - Lucie Korbeliusová | DTest

Pan Malý pronajímá byt panu Bezohlednému, který v bytě zůstává, ačkoliv mu již nájem skončil. Pan Malý je z této situace zoufalý a hledá způsob, jak pana Bezohledného z bytu dostat. Na internetu se dočetl o rozkazu k vyklizení. Zaraduje se, protože najde nástroj, kterým by mohl svého cíle dosáhnout. Nyní se mu ale zamotala hlava z podmínek, které musí splnit, aby ho mohl využít.

Od 1. ledna 2026 platí nová právní úprava, která by měla pronajímatelům zjednodušit řešení situace, kdy nájemce setrvává v jejich domě nebo bytě neoprávněně. *„S takovými případy se setkáváme zejména tehdy, když nájemce dostane od pronajímatele výpověď, a i přesto odmítá z bytu odejít,”* uvádí Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Klíčová změna spočívá v tom, že před změnou právní úpravy musel pronajímatel v obdobných případech čekat, jak dopadne jednání před soudem. To mohlo trvat klidně až dva roky.

Dnes může soud nově vydat rozkaz k vyklizení, tedy rozhodnout ve zrychleném řízení. Pokud není proti tomuto rozkazu k vyklizení podán nájemcem odpor, je možné obrátit se na exekutora a požadovat, aby byla nemovitost na základě tohoto rozkazu skutečně vyklizena. *„Pronajímatel tedy bude moci zahájit exekuci již v horizontu několika málo měsíců,”* doplňuje Eduarda Hekšová.

Vydáním rozkazu to teprve začíná...

Pokud se pronajímatel jako žalobce domáhá vyklizení bytu a svá tvrzení podloží potřebnými důkazy, může soud vydat rozkaz k vyklizení, a to i bez výslovné žádosti žalobce a bez předchozího vyjádření nájemce.

Jsou-li splněny zákonné podmínky, soud zašle nájemci rozkaz k vyklizení, který musí být doručen do vlastních rukou. Nájemce má poté na výběr, zda byt opravdu do 15 dnů ode dne jeho doručení vyklidí a zaplatí náklady řízení nebo zda podá odpor.

... a podáním odporu se to může zkomplikovat

Na první pohled se může zdát, že je tato úprava vůči nájemci poměrně přísná, jelikož rozkaz k vyklizení pro něj může mít velmi závažné následky, aniž se zúčastní soudního jednání. Pokud však se zněním rozkazu nesouhlasí, může se bránit podáním odporu, kterým se rozkazní řízení ukončuje.

Pro žalovaného nájemce je výhodné, že odpor nemusí obsahovat důvody nesouhlasu. Přesto doporučujeme do odporu zahrnout i odůvodnění, proč je nárok pronajímatele jako žalobce neoprávněný. Dále je třeba zdůraznit, že odpor je nutné podat do 15 dnů od jeho doručení.

Je-li odpor soudu zaslán, rozkazní řízení se zastaví. To však neznamená, že tím skončí celé soudní řízení. Z rozkazního řízení se stane klasické řízení před soudem, kdy bude nařízeno jednání. V jeho rámci se posoudí předložené důkazy, například zda byla výpověď z nájmu oprávněná a zda jsou splněny podmínky pro vystěhování. *„Pokud se nájemce chce bránit a tvrdí, že v bytě zůstává oprávněně, je to právě tato fáze řízení, kdy by měl shromáždit všechny potřebné důkazy a před*

soudem je uplatnit,“ upozorňuje Eduarda Hekšová.

Pokud však nájemce proti rozkazu odpor nepodá, případně jej podá až po uplynutí 15denní lhůty, stává se rozkaz pravomocným a vykonatelným stejně jako běžný rozsudek soudu. To znamená, že pokud žalovaný byt nebo dům dobrovolně nevyklidí, může žalobce následně přistoupit k exekuci.

Ne vždy je možné rozkaz vydat

Zákon také stanoví situace, kdy rozkaz k vyklizení nelze vydat. Pronajímatel musí ještě před podáním žaloby poslat nájemci písemnou výzvu, aby byt nebo dům vyklidil, a to alespoň 14 dní předem. Pokud tuto výzvu nepošle, soud rozkaz vydat nemůže. To platí i tehdy, jestliže už u soudu probíhá jiné řízení, ve kterém se řeší, zda byla výpověď z nájmu oprávněná.

Kontakt pro média:

Lucie Korbeliusová, media@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci dTestu nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-12092/dtest-rozkaz-k-vyklizeni-zacatek-konce-neopravneneho-bydleni>